

Osterøy Kommune

Planavdelingen.

01.06.2021

2. Gangs høring og offentlig ettersyn- Plansak 46302015001- Områderegulering Lonevåg-Hatland.

Henviser til overnevnte sak og vi vil komme med følgende merknader igjen til denne planen.

1. BYA%

Eiendom 14/12 og 14/379

Å legge opp til å øke utnyttelsesgraden fra tidligere reguleringsplan -93 på TU 20% og en utbygging som ikke er overholdt, som ble bekreftet til FM også nå til KMD som er på BYA 32%- med innhold at det er 16 parkeringsplasser med 18m² pr. plass. Skal nå økes igjen denne planen til ytterligere til

BYA 40% er helt urealistisk.

Vedlegg 1.a Som det kommer frem i vedlegg 1. situasjonsplan fra aktør og kommunen til FM 28.08.2014. Denne bekrefter 16 parkeringsplasser også snuplass og snuradius på egen grunn.

Vedlegg 1.b. Skjema 5174 bekrefter at det er 16 parkeringsplasser a 18 m² pr.plass.

BERGENINGA AV UTNYTTELSESGRAD SKAL OVERHOLDE AT DET ER FOTAVTRYKK TIL ALLE FORMÅL.

Vedlegg 1.c. Kart Anko 901 som bekrefter at det forekommer ikke fotavtrykk til oppgitte formål.

Vedlegg 1.d. Kart Anko 904 som bekrefter at oppgitt byggeareal ikke stemmer med skjema 5174

Vedlegg 1. e Kart Anko 902 følger ikke reguleringsplanen veiføring og har gitt vanskelige kjøreforhold og utrygge situasjoner.

Vedlegg 1. d Kart Anko 903 viser at kravene i tillatelsen ikke var overholdt når det gjelder lekeplass.

Dette viser at ingen av kravene i tillatelsen er overholdt eller er blitt fulgt opp av kommunen og dette blir bare videreført i ny detalj reguleringsplan-

Det forekommer ikke noe byggeareal for å utvide utnyttelsesgraden med BYA 8%.

Ber at kommunen overholder det som er saksbehandlet og bekreftet inn til FM og KMD, 16 parkeringsplasser a 18m2 pr plass,

2. Snuplass og snuradius på egen grunn på 14/379, både platå nr. 1 og platå nr.2.
3. Overflatevann skal ikke renn fra andre eiendommer til 14/12.

Dette er lovfestet.

Vedlegg 2.a. Situasjonsskart i nabovarsel

Legg merke til målte punkter på 17 meter fra bolig nr.2 og til bolig 14/221. Mellom dette ligger eiendom 14/12 og hvordan kan dette gi mulighet for inntegnede kjørebane og parkering når du har ca 7 meter på egen grunn og lengden er ca 5 meter for en bil? Legg også merke til parkering foran bolig nr. 1. (?) !! Hvordan kommer biler inn og ut fra parkeringsplassen?

Vedlegg 2.b. Situasjonsskart i byggesøknad, overholder samme mål som nabovarsel og dette beviser manglende troverdighet for prosjektering

Hvor er alt areal som vises på situasjonsplan på 14/379 mot 14/12

???

Mangel på oppfølging etter forskrifter og tillatelse blir inndratt i ny detaljreguleringsplan.

LEKEPLASS

Å legge opp til lekeplass på naboeiendom 14/379, vil dette innebære fjerning av parkeringsplasser og vil være i strid med hva kommunen har saksbehandlet til FM. (Tillatelse er gitt på reguleringsplan-93)- *lekeplass var krav i tillatelsen og ble ikke overholdt. Det er tillatelsen som blir gitt som er gjeldende.*

Det kommer tydelig frem når det nå skal utarbeides ny detaljreguleringsplan og manglende overholdelse av tillatelse og forskrifter at ikke plan og bygningsloven og

forvaltningsloven er overholdt. Hensikten med reglene er å sikre at bygningsmyndigheten treffer mest mulig korrekte avgjørelser i konkrete saker og å unngå myndighetsmisbruk. DETTE ER TYDELIG NÅR IKKE NOE AV KRAVENE ER OVERHOLDT MED FOTAVTRYKK OGSÅ AT KOMMUNEN BEVIST HAR SAKSBEHANDLET MED FEIL TIL FM OG KMD. Fotavtrykk er kravene for å beregne utnyttelsesgrad.

Vi må kunne stole på at en ny detaljreguleringsplan følger faktiske forholdt og er realistisk å gjennomføre, uten at den skal dekke over ulovligheter i en byggesak.

Manglende prosjektering etter forskrifter og overholdelse av tillatelsen har skyld i alle avvik i denne saken. Kommunen har bevist saksbehandler med store og alvorlige avvik til fylkesmannen noe som er i strid med plan og bygningsloven og forvaltningsloven.

Å dekke over uredelighet i ny detaljreguleringsplan er uverdig.

Med hilsen

Grunneier 14/12

Else Larsen

Grunneier 14/221

Åse Guri Larsen

KOPI - Hatland sameiet 14/379 – Trond Lillejord

Kommunen har bekreftelse til Fylkesmannen og Kommunal og moderniseringsdepartementet at eiendom 14/379 har følgende etter lov:

1. Platå 1. 8 parkeringsplasser på a 18 m2 pr. parkeringsplass
Egen kjørebane utenfor parkeringsplassene.
Snuplass og snuradius på egen grunn.
Tu 32% inkl. parkering

- Platå 2. 8 parkeringsplasser på a 18m2 pr. parkeringsplass
Egen kjørebane utenfor parkeringsplassene.
Snuplass og snuradius på egen grunn.
Tu 32% inkl. parkering

(Snuplass og snuradius på egen grunn, ikke 14/12 -vei)

2. Utnyttelsesgrad TU 32% inkl. parkeringsplass (kommunen har bevist beregnet feil og ikke overholder kravene for beregning.)

Etter ny beregning i BYA som følger ny plan er utnyttelsesgrad BYA
32%

Det er bygget BYA 32% av eiendommen og det vil si at det er fotavtrykk av alle boligene + 16 parkeringsplasser a 18 m2 pr. plass på eiendommen opptar bare 32% av deres byggeareal. Dere har igjen 68% av eiendommen som ikke er bygget på eller parkeringsplass opptar, noe dere vil finne urealistisk.

I ny plan vil de øke med + 8% noe som tilsier at det må være byggeareal til å utføre dette, noe som ikke er realistisk og beviser at kommunens beregninger er feil.

3. Overflatevann skal ikke renne fra eiendom 14/379 platå 1 og platå 2 til eiendom 14/12.

Dette er påklaget – kommunen har ikke fulgt dette opp. Vil også komme i ny føresegn som er lovfestet.

Vil påpeke at det er kommunen og aktøren som har saksbehandlet og bekreftet at dere har fått alle overnevnte punkter og det forekommer ingen avvik.

Åse